



Центр независимой экспертизы и оценки

Отчет № 3110-О/19

**Об оценке рыночной стоимости нежилых зданий,
расположенных по адресу:
Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47
строение №7 и строение №4**

ЗАКАЗЧИК:

ПАО «Банк Зенит»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»
РОССИЯ, КРАСНОГОРСК, Д. ПУТИЛКОВО, УЛ. НОВОТУШИНСКАЯ, Д. 1, ПОМ. 974**

Дата проведения оценки: 03 октября 2019 года

Дата составления отчета: 31 октября 2019 года



Центр независимой
экспертизы и оценки

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

<i>Основные факты и выводы</i>	3
1. <i>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</i>	4
2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	7
3. <i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i>	8
4. <i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	10
5. <i>ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</i>	11
5.1. <i>Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки</i>	11
5.2. <i>Описание объекта оценки</i>	11
6. <i>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i>	14
7. <i>Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость</i>	16
7.1. <i>Картина экономики за июнь 2019 года</i>	16
7.2. <i>Районный анализ</i>	23
7.3. <i>Анализ рынка объекта оценки</i>	25
8. <i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</i>	33
8.1. <i>Используемая терминология и процесс оценки</i>	33
8.2. <i>Краткое описание возможных подходов к оценке</i>	34
9. <i>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ</i>	36
10. <i>Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки</i>	41
<i>ЛИТЕРАТУРА</i>	42
<i>Приложения</i>	

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 2110-А/19 от 21 октября 2019 г. ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» провел оценку рыночной стоимости объектов капитального строительства:

- нежилое здание общей площадью 376,2 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 15%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 7

- нежилое здание общей площадью 1003,6 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 15%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 4

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки предполагается использовать для цели продажи в процедуре банкротства.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, 2, 3, 7. Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков».

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Описание	Стоимость (без учета НДС), руб.
1	Нежилое строение 7 общей площадью 376,2 кв. м, кад. № 77:05:0004015:1088	Год ввода в эксплуатацию 1959. этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 10%	99 579
2	Нежилое строение 4 общей площадью 1004,6 кв. м, кад. № 77:05:0004015:1087	Год ввода в эксплуатацию 1952. этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 15%	265 915
3	Итого стоимость, руб.		365 494

Оценщик

/А.Ю. Бондарь

Директор ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»



/ А.Н. Глазков

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Тип объекта оценки:	Недвижимое имущество – объекты капитального строительства
Объект оценки:	- нежилое здание общей площадью 376,2 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 10%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 7 - нежилое здание общей площадью 1003,6 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 15%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 4
Оцениваемые права на объект оценки:	собственность
Текущее использование:	Не используется
Данные о заказчике	
Фамилия, имя, отчество	Банк ЗЕНИТ (публичное акционерное общество)
Паспортные данные	Юридический адрес: 117149, г. Москва, ул. Одесская., д. 2, корп. В Фактический адрес: 117149, г. Москва, ул. Одесская., д. 2, корп. В Электронный адрес: t.gerasimova@zenit.ru ИНН 7729405872 КПП 770201001 ОГРН 1027739056927 к/с 30101810000000000272 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525272
Данные об оценке	
Основание для проведения оценки:	Договор №2110-А/19 от 21 октября 2019 г.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256. - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255. - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254. - Федеральный стандарт оценки «Оценка ликвидности (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611). - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков»
Обоснованием использования стандартов оценки	Федеральные стандарты оценки (ФСО) являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 10 октября 1998 г. Использование стандартов и правил СРО «Деловой союз оценщиков» является обязательным для оценщиков – членов данного СРО.

Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для решения вопроса о стоимости имущества с целью использования результатов для продажи в процедуре банкротства
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость, согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности
Дата оценки:	03 октября 2019 г.
Дата (период) определения стоимости:	Процесс оценки проходил в период с 04 октября по 31 октября 2019 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке составлен исключительно в соответствии с задачей, поставленной в техническом задании, и может быть использован только при соблюдении сделанных допущений и ограничивающих условий, приведенных в Главе 3 настоящего отчета об оценке.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Данные об Исполнителе и Оценщике	
Оценщик	Бондарь Алина Юрьевна
Стаж работы	7 лет
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (свидетельство от 23.09.2014 №4129). Адрес СРО: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322.
Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки	Диплом серия ПП № 0279, регистрационный номер 143, выдан НОУ ДПО «Институт профессионального образования», 31.10.2012 г. в г. Москва
Сведения о страховом полисе Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована Полисом страхования ответственности КРК01/19/ГО-ОЦ № 1372108 от 14 января 2019 г., действует до 10 февраля 2020 г.
Паспортные данные	Серия и номер документа, удостоверяющего личность: Паспорт гражданина РФ, серия 0411, номер 023320, выдан Отделом УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор. Красноярск 29.09.2010 года

<p><i>Сведения о независимости оценщика</i></p>	<p>Настоящим оценщик Бондарь Алина Юрьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Бондарь Алина Юрьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Бондарь Алина Юрьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><i>Сведения о специалистах и организациях, привлекаемых для проведения оценки</i></p>	<p>Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.</p>
<p><i>Наименование Исполнителя – юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i></p>	<p>ООО «Центр независимой экспертизы и оценки», МО, Красногорск, д. Путилково, ул. Новотушенская д. 1 пом. 974. ИНН 7714428500, КПП 771401001, р/с 40702810138000192337 ПАО «Сбербанк» г. Москва. ОГРН 1187746578172, дата присвоения 19.06.2018 г. Полис страхования ответственности юридического лица № КРКО01/19/ГО-ОЦ № 1512567. Страховщик: СО «Евроинс». Страхователь: ООО «Центр независимой экспертизы и оценки». Срок действия договора страхования: от 22 июня 2019г. до 21 июня 2020г.</p>
<p><i>Сведения о независимости юридического лица</i></p>	<p>Настоящим ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор на проведение оценки № 2110-А/19 от 21 октября 2019 г.
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	- нежилое здание общей площадью 376,2 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 10%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 7 - нежилое здание общей площадью 1003,6 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 15%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 4
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	собственность
ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Право собственности согласно представленным документам.
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	Представлены в таблицах описания оцениваемого объекта в приложении к отчёту.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 03.10.2019 г. для продажи
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Для решения вопроса о стоимости имущества с целью использования результатов для продажи в процедуре банкротства
ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Результат оценки может быть использован для целей, указанных в задании на оценку.
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость
ДАТА ОЦЕНКИ	03 октября 2019 года
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	В течении 10 рабочих дней с момента получения всей документации от заказчика
НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действующая редакция), Федеральные стандарты оценки.
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.	См. Раздел 3

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Декларация оценщиков, являющаяся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации, не производилась;
- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Использование Отчета для иных целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы;
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;
- Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которые невозможно обнаружить путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, оказывающих влияние на объект оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) скрытых дефектов;
- Оценщик не имел возможности осмотра многих аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации);
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю восприятия текста. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию;
- Объект оценивался как условно-свободный от каких-либо ограничений и обременений. Осмотр объекта осуществлялся 03 октября 2019 г. Глазковым Александром Николаевичем;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- При анализе наилучшего и эффективного использования, а также при анализе текущего и будущего использования предполагалось, что уровень управления данной собственностью будет на уровне, не ниже среднерыночного;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с его подготовкой, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами, и официального вызова суда;

- Приведенные в Отчете величины стоимостей действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величин стоимостей объекта оценки и его частей, если он не должен был предвидеть и учесть такие изменения в процессе выполнения оценки;
- Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие не упоминать его имя или его Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, не связанным с задачей оценки. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
- мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;
- рыночная стоимость объекта оценки производилась без определения интервала;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в данном Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- иные допущения указание, на которые содержаться в тексте отчета.

Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, не имеют силы. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции.

Федеральный закон Российской Федерации «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001, № 73-ФЗ в действующей редакции.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

5. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

5.1. Документы, устанавливающие характеристики объекта оценки

Для проведения оценки были представлены следующие документы:

1. Техническое заключение № 09312 по результатам обследования технического состояния зданий от 26 августа 2019г.
2. Выписка из ЕГРН № 99/2019/279687328 от 23 августа 2019г.
3. Выписка из ЕГРН № 99/2019/279687234 от 23 августа 2019г.

Перечисленные документы содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

Информация относительно федеральных и региональных законов, постановлений и иных нормативных актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Гарант», а также официальных сайтов государственных органов.

5.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки №1 выступает нежилое здание общей площадью 376,2 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 15%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 7. Объект расположен на 1 линии ул. Каширское шоссе. В 2,2 км от объекта расположена остановка «Кантемировская» и в 180 м остановка «Спортивная». В шаговой доступности от объекта расположены производственно-складские и административные здания. Год постройки здания – 1959.

Объектом оценки №2 выступает нежилое здание общей площадью 1004,6 кв. м, этажность – 1, материал стен – кирпич, остаток здания составляет 10%, расположенное по адресу: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, ш. Каширское д. 47 строение 4. Объект расположен на 1 линии ул. Каширское шоссе. В 2,2 км от объекта расположена остановка «Кантемировская» и в 180 м остановка «Спортивная». В шаговой доступности от объекта расположены производственно-складские и административные здания. Год постройки здания – 1952

В соответствие с предоставленными документами объекты находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, фундаменты и стены частично разрушены, проемы выбиты или находятся в неудовлетворительном состоянии, провода оборваны, на металлоконструкциях присутствуют следы коррозии. Остаточный процент от первоначального строения составляет 7-15% и 5-15% соответственно.

Данные о произведенных капитальных ремонтах не предоставлялись.

Текущее использование объектов оценки: не используется.

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже:

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.pkk5.rosreestr.ru

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС: 77-05-0004015:1088 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 77-05-0004015:1088
Москва г, ш Каширское, д 47, строен 7
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Вид:	Данные
Кад. номер:	77-05-0004015:1088
Кад. квартал:	77-05-0004015
Статус:	Ранее улеченый
Наименование:	
Адрес:	Москва г, ш Каширское, д 47, строен 7
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	10 004 884,76 руб.
Общая площадь:	376,2 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1959
ввод в эксплуатацию:	1959
Назначение:	Жилое здание

Каширское шоссе

77

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПЛК © Росреестр 2010-2015

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.pkk5.rosreestr.ru

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС: 77-05-0004015:1087 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

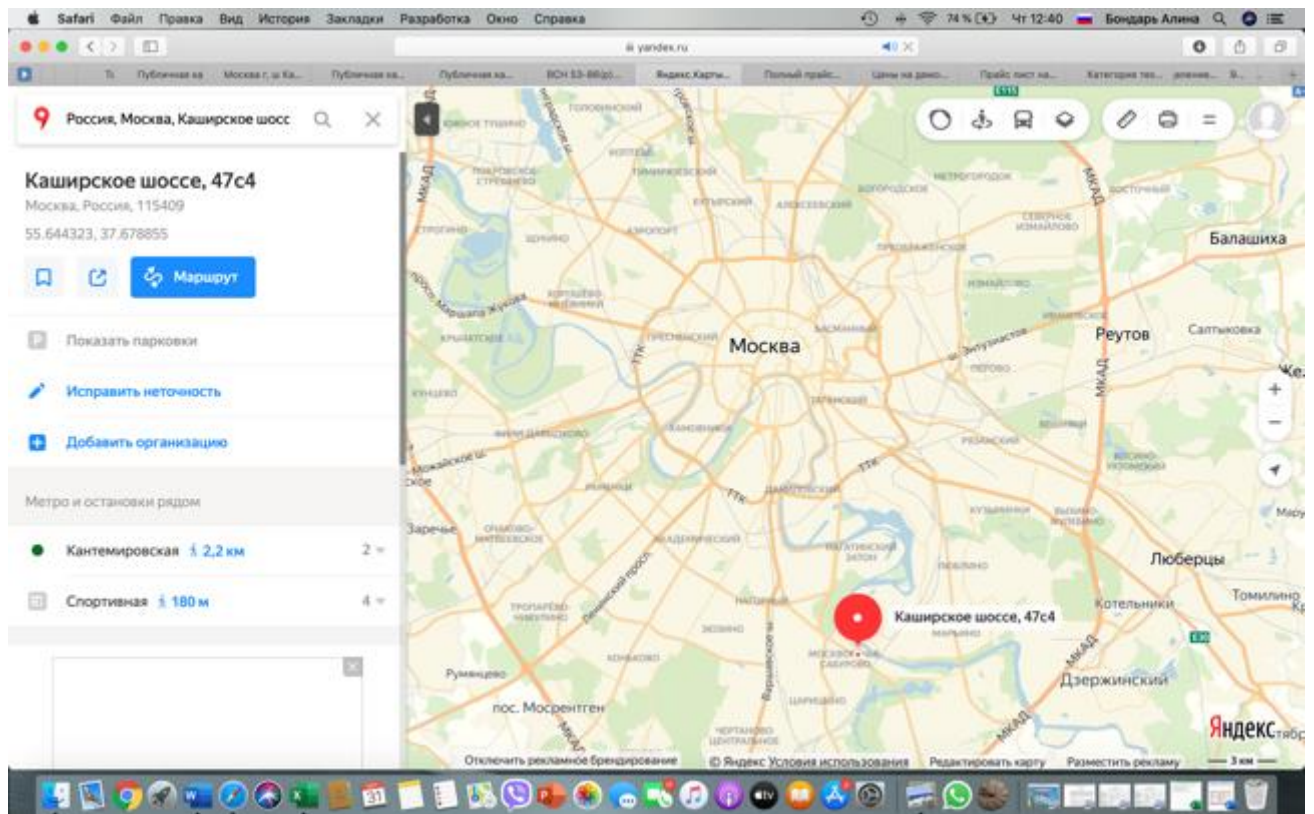
1. 77-05-0004015:1087
Москва г, ш Каширское, д 47, строен 4
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Вид:	Данные
Кад. номер:	77-05-0004015:1087
Кад. квартал:	77-05-0004015
Статус:	Ранее улеченый
Наименование:	
Адрес:	Москва г, ш Каширское, д 47, строен 4
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	58 152 678,69 руб.
Общая площадь:	1 003,0 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1952
ввод в эксплуатацию:	1952
Назначение:	Жилое здание

Каширское шоссе

77

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПЛК © Росреестр 2010-2015



6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Вывод о наиболее эффективном использовании должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного земельного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта. Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживает все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводился по следующему алгоритму:

- отбор всех вероятных вариантов использования объекта, включая его текущее использование;
- проверка каждого из вероятных вариантов использования объекта на соответствие законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его назначенное использование или схожее с основным назначением в случае его реконструкции, в текущем состоянии не является НЭИ.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Картина экономики за июнь 2019 года

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

В этом обзоре мы рассмотрим опубликованную в июне макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в «Добыче полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск сократился на 1% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'19	+4,3	+0,3	-4,8	+3,7
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Январь-май'19	+4,3	+1,6	-0,4	+2,2

Таким образом, замедлению темпа роста промышленного производства в мае способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, кроме «Электроэнергии, газа и пара». При этом отдельно стоит отметить, что по итогам мая сегмент «Обрабатывающие производства» показал отрицательную динамику, в то время как за первые пять месяцев 2019 года снижение демонстрирует лишь сектор «Электроэнергия, газ и пар». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:


Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь-май 2019	Май 2019 / Май 2018	Январь-май 2019 / Январь-май 2018
Добыча угля, млн тонн	180	-1,7%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	232	+1,3%	+2,7%
Природный газ, млрд м3	285	+4,6%	+3,4%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+6,3%	+10,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	-5,1%	-5,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+6,0%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	59,9	-2,1%	+12,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-4,1%	-1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,4	+6,6%	+5,0%
Цемент, млн тонн	20,0	+7,6%	+11,6%
Бетон товарный, млн м3	12,2	+19,1%	+25,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,6	+0,9%	+0,0%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-1,0%	-2,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	645	-6,1%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	55,7	+0,7%	-2,3%

Выпуск в добывающем сегменте в мае 2019 года оказался разнонаправленным: добыча нефти и газа увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем добычи угля снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост добычи угля был нивелирован, а темпы роста добычи

нефти и газа замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск **мяса скота** вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а **мяса домашней птицы и рыбы** – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля снижение на 5,3% и 3,2% соответственно). Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска **бетона** (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства **легковых автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск **готового проката** увеличился на 0,9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

Показатель		
	Январь-апрель 2019 г.	Справочно: Январь-апрель 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 454,5	+3 603,4
Доля убыточных предприятий	33%	34,2%

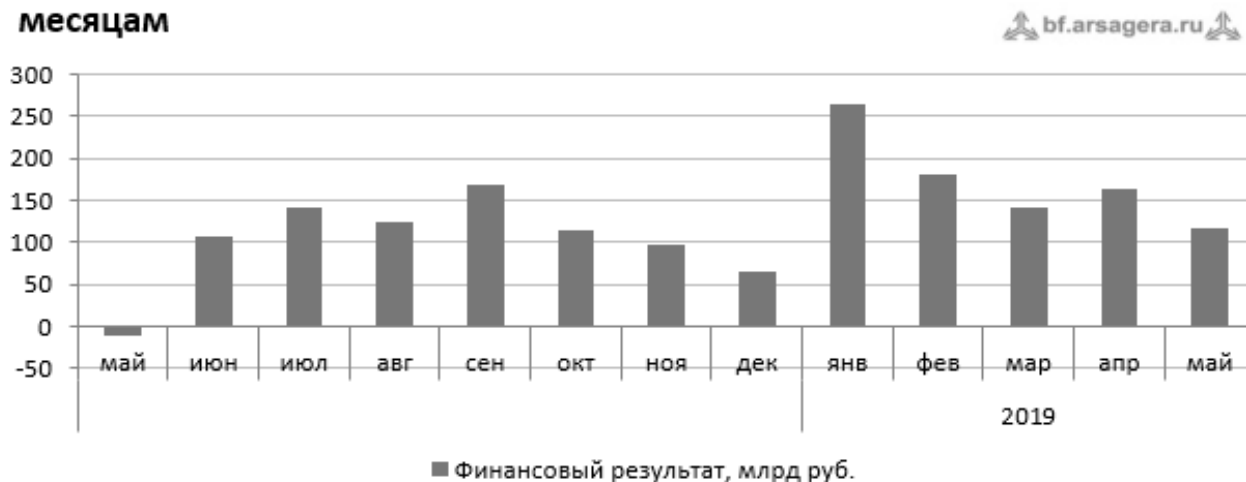
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		
	Сальдированный результат в январе-апреле 2019 г., млрд руб.	Январь-апрель 2019 г. / Январь-апрель 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+139,7	+79,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 284,9	-3,3%
Обрабатывающие производства	+1 552,9	+80,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+411,3	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+339,6	+21,0%
Водоснабжение	+7,5	-29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 210,9	> в 2,3 раза
Строительство	+48,9	> в 5,8 раз
Транспортировка и хранение	+271,0	+64,6%
Информация и связь	+143,1	+30,6%

По итогам января-апреля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 5,8 раз), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (рост в 2,3 раза), «**Обрабатывающие производства**» (+80,8%), а также «**Сельское хозяйство**» (рост на 79,3%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Водоснабжение**» (-29,9% по итогам января-апреля), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-3,3%).

Прибыль банковского сектора после 163 млрд руб. в апреле составила 117 млрд руб. по итогам мая. При этом прибыль Сбербанка за май составила 75,7 млрд руб. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал убыток в 10 млрд руб. По итогам января-мая 2019 года российские банки заработали 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2019 года составила 369,1 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов увеличился на 0,6%, составив 92,9 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 65 млрд руб. (+0,2%). Объем **розничного кредитования** вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,2%, а по итогам месяца инфляция, по предварительным данным, могла составить всего 0,2%. С начала года рост цен составил, ориентировочно, 2,5%, при этом в годовом выражении, исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до уровня около 5% после 5,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

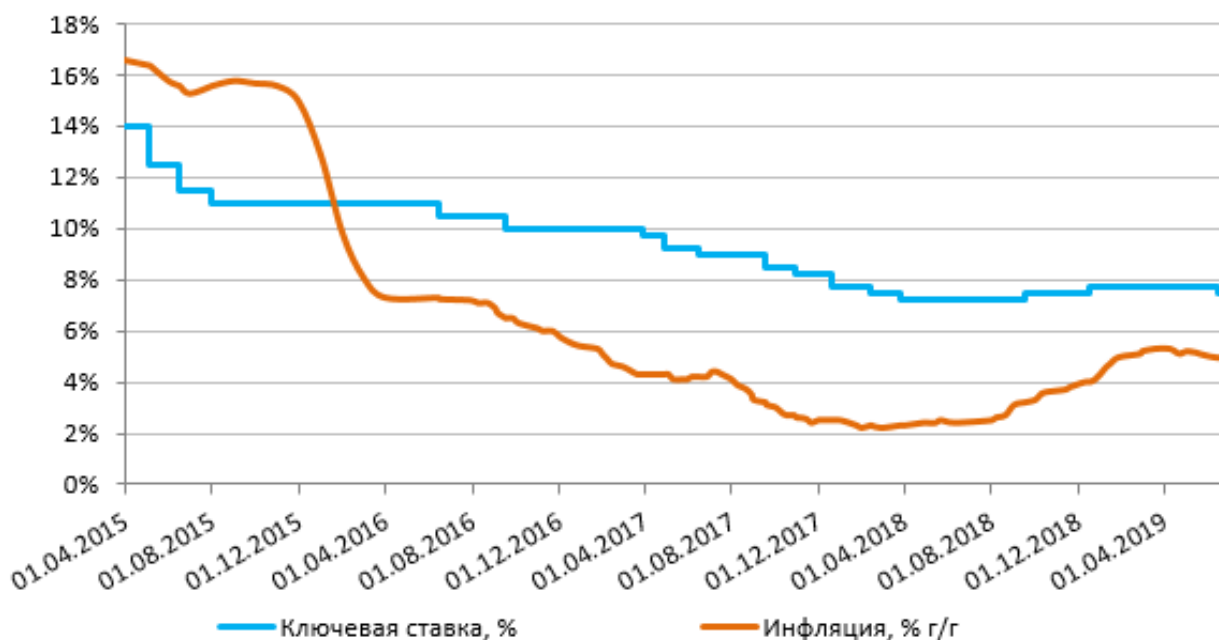
Динамика официального курса доллара США в 2019 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'19	65,8	64,7	65,1
Апрель'19	64,7	64,7	64,6
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2

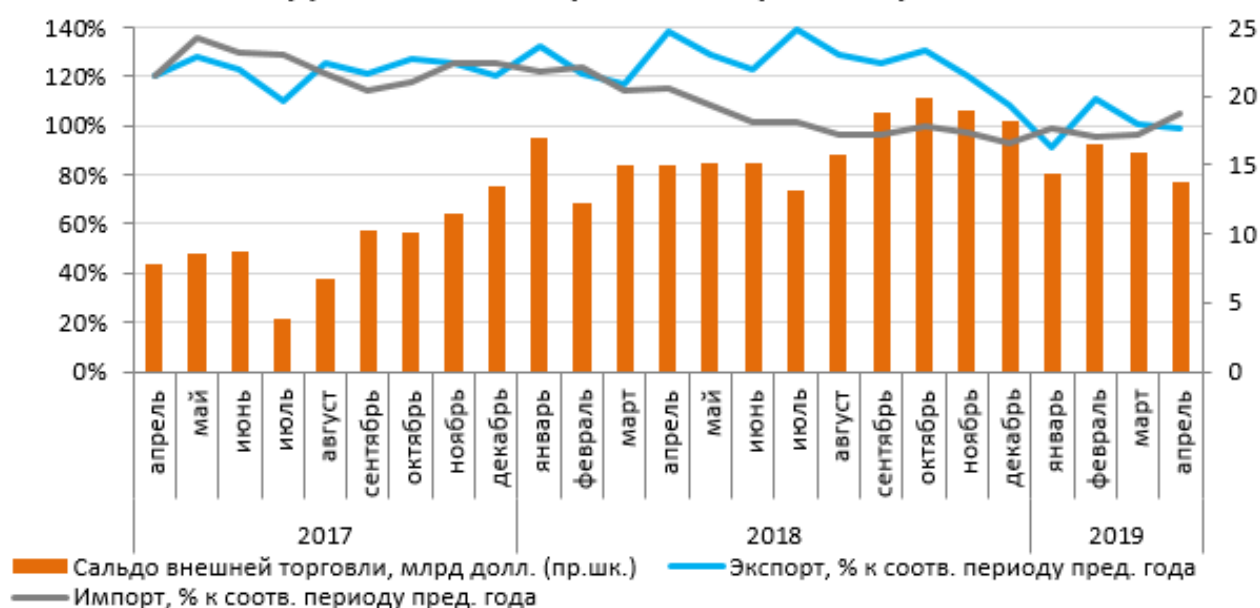
Отметим, что на заседании Совета директоров Банка России 14 июня было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. Решение было принято на фоне продолжающегося замедления годовой инфляции и снижения проинфляционных рисков. На этом фоне Банк России также снизил прогнозный диапазон годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу регулятора, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%. Кроме того, по заявлению представителей Банка России, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ, допускается возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%). В то же время товарный импорт составил 77,6 млрд долл. (-1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 60 млрд долл. (+1,4%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, в январе 2019 года динамика экспорта в годовом выражении стала отрицательной на фоне падения цен на энергоносители, однако в дальнейшем объем экспорта восстановился, и по состоянию на апрель 2019 года находится на уровне, близком к апрелю 2018 года. Что касается динамики импорта, то в апреле он ускорился, и на годовом окне показывает рост на 4,7%. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле кв. 2019 г.



Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2019 / Январь-апрель 2018, %
Экспорт, в т. ч.	137,6	+0,0
Топливо-энергетические товары	91,8	+2,2
Металлы и изделия из них	13,5	-5,8
в т. ч. цветные металлы	5,6	+18,5
Машины, оборудование и транспортные средства	6,9	-12,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	8,4	-0,1
калийные удобрения	0,6	+38,5
азотные удобрения	1,0	+12,5
Продовольственные товары и с/х сырье	7,4	-0,5
Импорт, в т. ч.	77,6	-1,0
Машины, оборудование, транспортные средства	33,8	-1,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,8	-1,2
Продукция химической промышленности	14,2	+1,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров по итогам января-апреля 2019 года оказалась разнонаправленной. Наибольшие темпы роста зафиксированы по **калийным удобрениям (+38,5%)**, а также **цветным металлам (+18,5%)**, при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 5,8%. Наиболее сильное снижение экспорта произошло по позиции **машины, оборудование и транспортные средства (-12,8%)**. Что касается импорта, то здесь не было значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

Показатель	Январь-май 2018	Январь-май 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	46,9	48,7	+3,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	18,9	35,2	+86,2%
	1.06.18	1.06.19	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	456,6	495,2	+8,5%
	1.04.18	1.04.19	
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,3	468,8	-9,9%

По пояснениям Банка России, положительное влияние на динамику сальдо счета текущих операций наряду с укреплением торгового баланса оказало улучшение сальдо баланса услуг за счет роста экспорта услуг при снижении их импорта. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков и прочих секторов по приобретению иностранных активов, в то время как вклад изменения внешних обязательств был минимальным.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в мае 2019 года составил 0,2% после 1,7% в апреле;
- Промпроизводство в мае 2019 года в годовом выражении увеличилось на 0,9%, а по итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 года составил 5,45 трлн руб. по сравнению с 3,60 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%;
- Банковский сектор в мае заработал 117 млрд руб. прибыли. За январь-май 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в июне 2019 года по предварительным данным составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила около 5%;
- Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2019 года снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть;
- Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.¹.

¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zaiyun_2019/

7.2. Районный анализ

Общие сведения о Москве

Численность населения: 12 380664 чел.	Территория города: 2561,5 км ²
Часовой пояс: UTC+3	Телефонный код: +7 (495), (496), (498), (499)
Почтовый индекс: 101000—135999	Автомобильный регион: 77, 97, 99, 177, 197, 199, 777
Стоимость жилья за м ² : 230 000 руб.	Средняя заработная плата: 45 000 руб.

Средняя температура в городе по месяцам:

Дек.	Янв.	Фев.	Мар.	Апр.	Май.	Июн.	Июл.	Авг.	Сен.	Окт.	Ноя.
-5.2°	-6.5°	-6.7°	-1.0°	+6.7°	+13.2°	+17.0°	+19.2°	+17.0°	+11.3°	+5.6°	-1.2°

Отличительные особенности. Москва – это одна из самых уникальных европейских столиц. Она наиболее населенная (12,4 млн. человек), имеет самую большую по площади агломерацию, да и после недавнего расширения – самую большую городскую площадь.

Москва делится на 12 административных округов, каждый из которых по своим масштабам сам является целым городом. Здесь самое большое в России количество достопримечательностей, музеев, памятников истории, культурно-развлекательных учреждений. И конечно же, это крупнейший транспортный узел. Высокая оплата труда, в несколько раз превышающая уровень средней заработной платы по России, притягивают сюда выходцев из разных уголков нашей Родины, а также из стран ближнего зарубежья.

Географическое местоположение. Москва находится в центральной части Восточно-Европейской равнины. Она раскинулась на берегах Москвы-реки. На территориях отдаленных районов города сохранились прекрасные леса, где можно насладиться родной русской природой. Москва расположена на равнине, средняя высота составляет 156 м.

Население. Москва продолжает привлекать огромные потоки мигрантов. И реальное население города значительно выше, чем официальные 12,4 миллионов. Если включить сюда агломерацию, то численность населения будет намного превышать 15 млн. человек. Плотность населения – 4833,36чел/кв. км. Процентное соотношение мужчин и женщин – 46:54. 91,65% населения – русские. Около 1% составляет доля украинцев, татар и армян.

Криминал. Уровень преступности в столице довольно высокий. В 2011 году Москва занимала 59 место в рейтинге регионов. Характер преступлений здесь самый разный – от мелких краж до вымогательства.

Безработица в Москве составляет 5,7% от экономически активного населения города. Москва –лидер по уровню доходов населения. Так, средняя зарплата в Москве в 2012 году составила 45 тысяч рублей.

Стоимость недвижимости в Москве сильно зависит от района. Средняя цена квадратного метра жилья составляет 210 тыс. руб. Самые высокие цены на жилье – в центре города, в районе Арбата или Тверской. Более доступные цены – в южных округах столицы, не говоря уже про недавно присоединившиеся территории – Новомосковский и Троицкий административные округа.

Климат Москвы – умеренно-континентальный. Зима здесь длится с середины ноября по март месяц, при этом температура нередко опускается до –20°С. Летом здесь +24°С. Среднегодовое количество осадков составляет 600-800 мм, при этом большая часть их выпадает летом. Но бывает и очень сухое и жаркое лето. Тогда находиться в городе

становится особенно опасно из-за пожаров торфяников, которые регулярно возникают при аномально высокой жаре. И с каждым годом это происходит все чаще и чаще.

Административные округа г. Москвы: Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

7.3. Анализ рынка объекта оценки

1 квартал 2019 г. Рынок жилой недвижимости Москвы



Основные тенденции 1 квартала 2019 года

Рынок жилья:

- В первом квартале 2019 года динамика выхода новых проектов снизилась, однако застройщики продолжили реализацию текущих проектов, добавляя новые корпуса: по сравнению с началом года количество жилых комплексов в реализации на территории «старой» Москвы снизилось со 313 до 308, а количество корпусов в реализации, наоборот, увеличилось с 702 до 717 штук.
- За последние три года сегмент бизнес-класса на первичном рынке жилья «старой» Москвы рос опережающими темпами, и, на сегодняшний день, стал одним из самых «массовых» в городе – его общий объем предложения на март 2019 года составляет порядка 1,39 миллионов квадратных метров, почти половина от общего объема предложения в столице. За обозначенный период средняя стоимость 1 квадратного метра снизилась примерно на 12%. На данный момент средняя стоимость составляет 270,8 тысяч рублей, а на начало 2016 года он был выше 300 тысяч рублей.
- За последние полгода отмечается существенный рост объема потенциального спроса на вторичном рынке Москвы, рассчитываемый на основе количества обращений в компанию «Азбука Жилья». К примеру, по итогам 1-го квартала 2019 года данный показатель превышает аналогичный годичной давности на 32%.

Предложение:

- Объем предложения на первичном рынке жилья «старой» Москвы за 1-й квартал в количестве корпусов (без учета элитных объектов) увеличился на 2,8%, в суммарной площади квартир увеличение к предыдущему кварталу составило 3,3%;
- На вторичном рынке впервые за долгое время наблюдается положительная квартальная динамика объема предложения: на конец 1 квартала 2019 г. количество экспонируемых квартир увеличилось на 20,2% по сравнению с концом 4-го квартала 2018 года, а в суммарной площади квартир объем предложения увеличился на 18,3%.

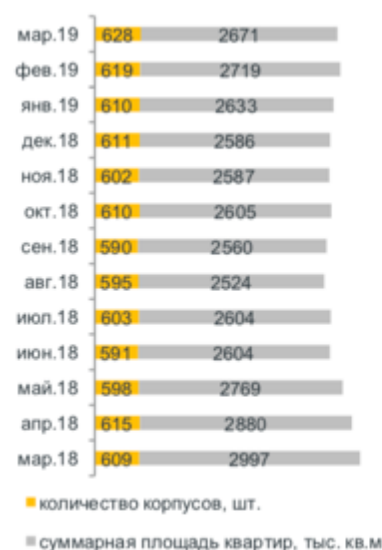
Уровень цен:

- Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась относительно предыдущего квартала на 1,0% и по итогам 1 квартала 2019 года составила 222,6 тыс. руб./кв. м;
- Средний уровень цены на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости на конец 1 квартала 2019 г. составил 309,3 тыс. руб. Относительно 4 квартала 2018 г. средняя стоимость увеличилась на 4,9%: рост стоимости квартир на вторичном рынке Москвы отмечается уже второй квартал к ряду.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ «СТАРОЙ» МОСКВЫ

В 1-м квартале 2019 года продолжился рост объема предложения на первичном рынке за счет роста количества новых проектов, а также активной реализации текущих объектов в реализации. В количестве корпусов по итогам 1-го квартала рост составляет 2,8%.

Динамика объема предложения на рынке новостроек «старой» Москвы



Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) увеличилась на 1,0% относительно предыдущего квартала и по итогам 1 квартала 2019 г. составила 222,6 тыс. руб./кв. м. По сравнению с началом 2018 г. средняя цена квартир в новостройках больше на 2,8%.



В распределении по классам по итогам 1 квартала 2019 г. по сравнению с 4-м кварталом 2018 года наблюдается увеличение средней стоимости кв. м во всех классах, кроме бизнес-класса, где за прошедшие 3 месяца цена осталась на прежнем уровне. В новостройках эконом-класса наблюдается увеличение стоимости на 3,8%, а в сегменте комфорт-класса средняя цена увеличилась на 4,5% до 173,3 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек «старой» Москвы, тыс. руб./кв. м

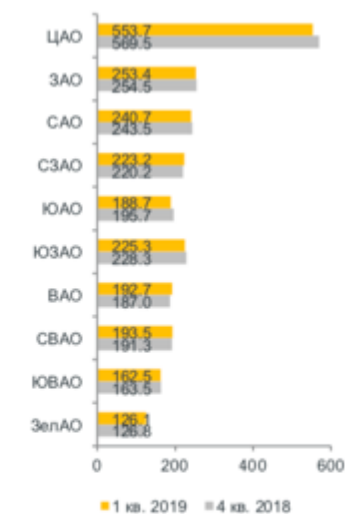


Изменение средневзвешенной цены предложения к 4 кварталу 2018 г. и к 1 кварталу 2019 г.

Класс	к 4 кв. 2018 г.	к 1 кв. 2019 г.
Эконом	3,8%	21,4%
Комфорт	4,5%	8,7%
Бизнес	0,3%	-1,9%
В среднем	1,0%	2,8%

По географическому распределению минимальное значение средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек «старой» Москвы (с учетом элитной недвижимости) в 1 квартале 2019 г. отмечено в ЗелАО (126,1 тыс. руб.) и ЮВАО (162,5 тыс. руб.), а наибольший показатель

закономерно в Центральном административном округе (553,7 тыс. руб.). На втором месте после ЦАО находится ЗАО – 253,4 тыс. руб./кв. м. **Ранжирование АО «старой» Москвы по средневзвешенной цене предложения на рынке новостроек, 1 кв. 2019 / 4 кв. 2018, тыс. руб.**



Наибольшее увеличение стоимости за последние 3 месяца отмечено в ВАО – на 3,1% и СЗАО – на 1,4%. В то же время в 7 округах отмечено снижение данного показателя – наибольшее в ЮАО (на 3,6%).

- Объем предложения в границах «старой» Москвы увеличился по сравнению с 4 кварталом 2018 г. на 2,8% в количестве корпусов и на 3,3% в суммарной площади квартир.
- Уровень средневзвешенной цены кв. м увеличился на 1,0% относительно 4 квартала 2018 года и составил 222,6 тыс. руб.
- Максимальное значение средневзвешенной цены за кв. м зафиксировано в ЦАО и ЗАО, минимальное – в ЗелАО и ЮВАО.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК «СТАРОЙ» МОСКВЫ

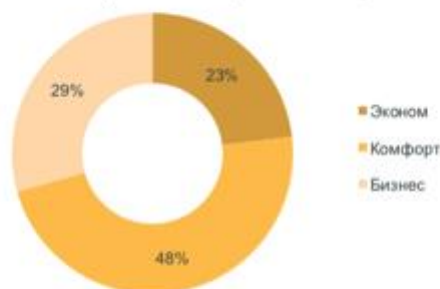
По состоянию на конец 1 кв. 2019 г. на вторичном рынке «старой» Москвы экспонировалось около 1,550 млн. кв. м. жилья, что на **18,3%** больше по сравнению с концом 4 квартала 2018 года. По структуре предложения 23,9% от общего объема составляет эконом класс, 47,7% - комфорт и 28,4% - бизнес-класс.

По данным департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья», средняя цена на вторичном рынке «старой» Москвы с учетом элитной недвижимости по итогам 1 квартала 2019 г. составила **309,3 тыс. руб./кв. м.** Относительно 4 квартала 2018 г. средняя цена увеличилась на 4,9% (без учета дисконта). В целом за последние полгода средняя стоимость на вторичном рынке росла от месяца к месяцу и в результате данный показатель по сравнению с 1 кварталом 2018 года больше на 9,1%.

Динамика изменения средней цены на вторичном рынке «старой» Москвы, тыс. руб./кв.м



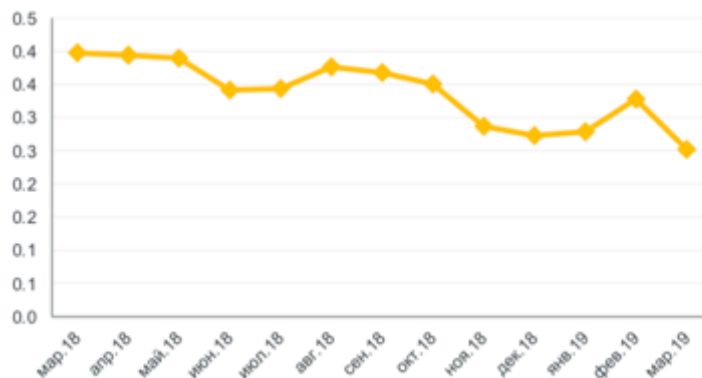
Структура предложения вторичного рынка на конец 1 квартала 2019 г., в % от общего объема



УРОВЕНЬ СПРОСА

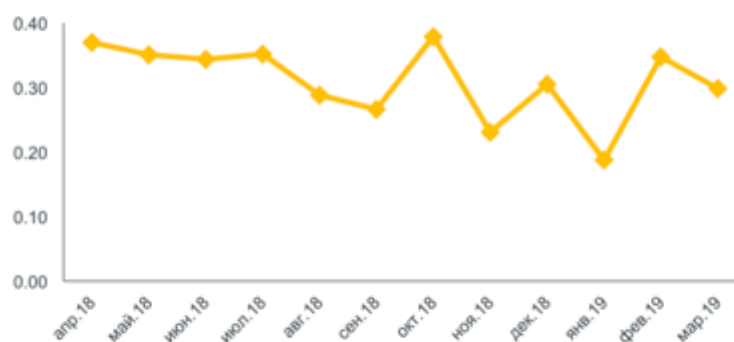
Потенциальный спрос на рынке новостроек Москвы и Московской области, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным компании «Азбука Жилья», в 1 квартале 2019 г. уменьшился на **14%** по сравнению с 4 кварталом 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу). В начале года продолжилась тенденция снижения объема потенциального спроса, что может быть вызвано с ростом процентных ставок по ипотечным кредитам, а также в целом неопределенностью на рынке из-за изменений в законодательстве.

Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московского региона



С точки зрения темпов продаж в новостройках в целом по Москве и Московской области наблюдается отрицательная динамика по сравнению с 4 кварталом 2018 г. В отчетном квартале объем продаж уменьшился на **32,1%** по отношению к 4 кварталу 2018 г. (сравниваются общие объемы по кварталу) – на основе сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья». Снижение объема продаж характерно для данного периода года.

Динамика продаж квартир в новостройках Москвы и Московской области



Среди проектов, реализуемых компанией «Азбука Жилья», в 4 квартале 2018 г. наибольшим спросом со стороны покупателей пользовались следующие новостройки:

- Москва, ЖК «Тополя»;
- Москва, ЖК «Лобачевский»;
- Москва, ЖК «Крылатский»;
- Москва, р-н Некрасовка;
- МО, г. Балашиха (р-н Железнодорожный) ЖК «Центр-2»;
- МО, г. Мытищи, «ЖК Афродита»

Стоимость машиномест в Москве оказалась настолько высокой, что ее вполне можно сравнить со стоимостью квартир. Так, по данным аналитиков компании ФСК Лидер, сейчас самая низкая цена на парковку в подземном гараже в Москве составляет 400 тыс. рублей, а

самая высокая – 6,65 млн рублей. На наземные гаражи ценник скромнее: минимальная стоимость составляет 240 тыс. рублей, максимальная – 2,5 млн рублей.

Всего на сегодняшний день в столице экспонируется 43,5 тыс. парковочных мест. При этом за прошлый год было продано чуть больше 6,5 тыс. таких объектов, что на 20% больше, чем в 2016 году.

Несмотря на тенденцию к росту продаж парковочных мест, в подавляющей части столичных новостроек (речь идет о «комфортной» категории жилья, что составляет 82% от общего объема ЖК, где вообще есть парковочные места) продана лишь четверть машиномест².

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼-58%	▼-54%	▼-54%	▲+11%	0%
К январю 2018	▼-48%	▼-41%	▼-44%	▲+8%	▲+5%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен

² <https://www.cian.ru/novosti-mashinomesta-v-moskve-stali-sopostavimy-po-tsene-s-kvartirami-276990/>

связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые помещения внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼-52%	▼-74%	▼-79%	▼-57%	▲+23%
К январю 2018	▼-64%	▼-75%	▼-81%	▼-49%	▲+38%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые помещения вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼-54%	▼-51%	▼-49%	▲+10%	▼-4%
К январю 2018	▼-69%	▼-62%	▼-55%	▲+41%	▼-16%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием

экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼-66%	▼-50%	▼-61%	▲+14%	▲+28%
К январю 2018	▼-50%	▼-31%	▼-50%	▲+1%	▲+39%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼-59%	▼-54%	▼-56%	▲+9%	▲+5%
К январю 2018	▼-42%	▼-35%	▼-41%	▲+2%	▲+9%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м³.

Производственно-складские помещения

³ <https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019>

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼-47%	▼-48%	▼-46%	▲+3%	▼-5%
К январю 2018	▼-19%	▼-38%	▼-45%	▼-32%	▲+13%
Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	85	23 211	126	1,48	183 951
К декабрю 2018	▼-60%	▼-58%	▼-58%	▲+6%	-0%
К январю 2018	▼-36%	▼-33%	▼-31%	▲+8%	▼-3%

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Используемая терминология и процесс оценки

8.1.1. Термины, встречающиеся в Отчете

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – потеря стоимости объекта в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное и доказательное изложение результатов оценки в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (либо ценах предложения).

Физический износ – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

8.1.2. Определение оцениваемых прав

Оценке подлежит право собственности на оцениваемое имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

8.1.3. Процедура оценки

Процедура оценки включала в себя:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- исследование рынка объекта оценки, сбор и анализ рыночной информации;
- рассмотрение трех традиционных подходов оценки для определения стоимости объектов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

8.2. Краткое описание возможных подходов к оценке

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оборудования в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются

затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Решение об оценке – заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и обобщение полученных стоимостных оценок для приведения к единой стоимости объекта. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Объектом оценки является нежилое здание.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. Учитывая состояние объектов оценки и их технические характеристики в рамках данного отчета оценщиком было принято решение произвести расчет стоимости объектов затратным подходом с использованием справочника УПВС и нормативных строительных данных.

Сравнительный подход: данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка нежилой недвижимости, однако учитывая состояние объектов оценки сомнительно обнаружение аналогичного по техническим характеристикам с идентичным состоянием (износом) объекта-аналога, сопоставимого с объектами оценки. В связи с этим оценщиком было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

Доходный подход: объекты оценки находятся в неудовлетворительном (полуразрушенном) состоянии, имеют ограниченную работоспособность и на момент осмотра не используются. В связи с этим оценщиком было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: для определения рыночной стоимости объектов оценки использовался затратный подход. Доходный и сравнительный подходы не применялись.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Этот подход включает несколько этапов:

1. Оценивается полная восстановительная стоимость или стоимость замещения объекта на действительную дату оценки.
2. Рассчитываются все виды износа объектов с учетом их физического, функционального, технологического и экономического устаревания.
3. Определяется рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом как п.1+п.2.

Физический износ. При оценке мебели и материалов физический износ определяется следующими методами:

- Укрупненной оценки.
- Срока жизни.
- Экспертным методом.

При использовании метода укрупненной оценки технического состояния проводят определение технического состояния его комплектующих узлов (агрегатов) с применением средств диагностирования и неразрушающего контроля. Эта процедура достаточно сложная и проводится специальными службами. Самостоятельно произвести подобную оценку оценщику невозможно.

В рамках метода срока жизни величина износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни, которые устанавливаются общими нормативами или гарантированными сроками службы изготовителя. Расчетная формула имеет вид.

$$I_{\text{физ.}} = \frac{T_{\text{эф.}}}{T_{\text{н.}}} \times 100, (1)$$

где - $I_{\text{физ.}}$ величина физического износа объекта, %;

$T_{\text{эф.}}$ - эффективный возраст объекта;

$T_{\text{н.}}$ - нормативный срок объекта.

Если срок эксплуатации оцениваемого объекта больше, чем нормативный срок службы, расчетная формула для расчета износа примет вид:

$$I_{\text{физ.}} = \frac{T_x - T_o}{T_x} \times 100,$$

где - $I_{\text{физ.}}$ величина физического износа объекта, %;

T_o - предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации;

T_x - количество лет, прошедших со времени создания объекта.

Функциональный износ представляет собой потерю стоимости, вызванную либо появлением более дешевого объекта, либо производством более экономичных аналогов в связи с появлением новых технологий.

Функциональный износ определяется либо экспертно, либо на основании формулы:

$$I_{\text{фун.}} = \left(1 - \frac{P_{\text{оц.}}}{P_{\text{ан.}}} \right) \times 100, \quad (3)$$

где - $I_{\text{фун.}}$ - величина функционального износа объекта, %;

$P_{\text{оц.}}$ - параметр оцениваемого объекта;

$P_{\text{ан.}}$ - параметр аналогичного объекта.

Внешний износ обуславливается состоянием рынка оцениваемого имущества (мебель, материалы), соотношением спроса и предложения и т.п. Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности объекта, вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, например, таким как общий упадок отрасли.

После выявления наличия или отсутствия каждого вида износа по объектам оценки, рассчитывается общий накопленный износ по формуле:

$$I_{\text{об.}} = 100 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ.}}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{фун.}}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{внеш.}}}{100} \right) \times 100, \quad (4)$$

где

$I_{\text{об.}}$ - величина общего накопленного износа, %;

$I_{\text{физ.}}$ - величина физического износа, %;

$I_{\text{фун.}}$ - величина функционального износа, %;

$I_{\text{внеш.}}$ - величина внешнего износа, %;

Заключительным этапом расчета стоимости объекта оценки при применении затратного подхода является определение его остаточной стоимости как разница между его восстановительной стоимостью и общим накопленным износом:

$$C_{\text{ост.}} = C_{\text{вос.}} \times \left(1 - \frac{I_{\text{об.}}}{100} \right), \quad (5)$$

где

$C_{\text{ост.}}$ - остаточная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{\text{вос.}}$ - восстановительная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$I_{\text{об.}}$ - величина общего накопленного износа по объекту оценки, %.

У объекта оценки внешнего и функционального износа не обнаружено, но присутствует значительный физический износ.

Расчет стоимости объекта оценки №1 в рамках затратного подхода приведен в таблицах ниже:

Наименование показателя	Значение
-------------------------	----------

Наименование показателя	Значение
Строительный объем строения №7, куб. м	1 655,28 ⁴
Площадь здания, кв.м	376,2
Группа капитальности здания	2
Территориальный пояс	1
Стоимость строительства 1 куб. м здания в ценах 1971 г. УПВС №36, табл. 29	15,1
Коэффициент, учитывающий климатический р-н	1
Стоимость нового строительства в ценах 1970 г.	24 994,73
Индекс удорожания СМР за период с 1969 г. по 1984 г. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.	1,18
Коэффициент, учитывающий рост цен в период 1984-1991 гг. Выбран на основании Приложения к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. №14-д	1,56
Индекс цен на СМР за период с 1991 по 1 квартал 2010 года в соответствии с Приложением к письму Минрегиона России от 20.01.2010г. № 1289-СК/08	75,74
Индекс цен на СМР за период с 2001 г. по 1 квартал 2010 года в соответствии с Приложением к письму Минрегиона России от 20.01.2010г. № 1289-СК/08	6,63
Индекс цен на СМР за период с 2001 года по 3 квартал 2019 года Минстрой России Письмо № 31427-ДВ/09 от 28 августа 2019 г.	7,75
Индекс цен на СМР (изменение)	1,16892911
Прибыль предпринимателя	1,19
Степень готовности, %	100%
Стоимость строительства нового здания, руб.	4 847 474
Износ, %	86,305%
Стоимость строительства здания с учетом износа, руб.	663 862
Остаток здания	15%
Стоимость строительства	99 579

Расчет стоимости объекта оценки №2 в рамках затратного подхода приведен в таблицах ниже:

Наименование показателя	Значение
Строительный объем строения №4, куб. м	4 420,24
Площадь здания, кв.м	1004,6
Группа капитальности здания	2
Территориальный пояс	1
Стоимость строительства 1 куб. м здания в ценах 1971 г. УПВС №36, табл. 29	15,1
Коэффициент, учитывающий климатический р-н	1
Стоимость нового строительства в ценах 1970 г.	66 745,62
Индекс удорожания СМР за период с 1969 г. по 1984 г. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.	1,18
Коэффициент, учитывающий рост цен в период 1984-1991 гг. Выбран на основании Приложения к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г. №14-д	1,56
Индекс цен на СМР за период с 1991 по 1 квартал 2010 года в соответствии с Приложением к письму Минрегиона России от 20.01.2010г. № 1289-СК/08	75,74
Индекс цен на СМР за период с 2001 г. по 1 квартал 2010 года в соответствии с Приложением к письму Минрегиона России от 20.01.2010г. № 1289-СК/08	6,63
Индекс цен на СМР за период с 2001 года по 3 квартал 2019 года Минстрой России Письмо № 31427-ДВ/09 от 28 августа 2019 г.	7,75
Индекс цен на СМР (изменение)	1,16892911
Прибыль предпринимателя	1,19
Степень готовности, %	100%

⁴ По итогам осмотра и произведенных замеров высоты остаточных конструкций объектов оценки величина высоты этажа была принята в размере 4,4 м

Наименование показателя	Значение
Стоимость строительства нового здания, руб.	12 944 636
Износ, %	86,305%
Стоимость строительства здания с учетом износа, руб.	1 772 768
Остаток здания	15%
Стоимость строительства	265 915

В качестве объекта-аналога применялся аналог «Склады одноэтажные кирпичные для промышленных товаров» Сборник УПВС № 36, табл. 29:

Таблица 29. Склады одноэтажные кирпичные для промышленных товаров

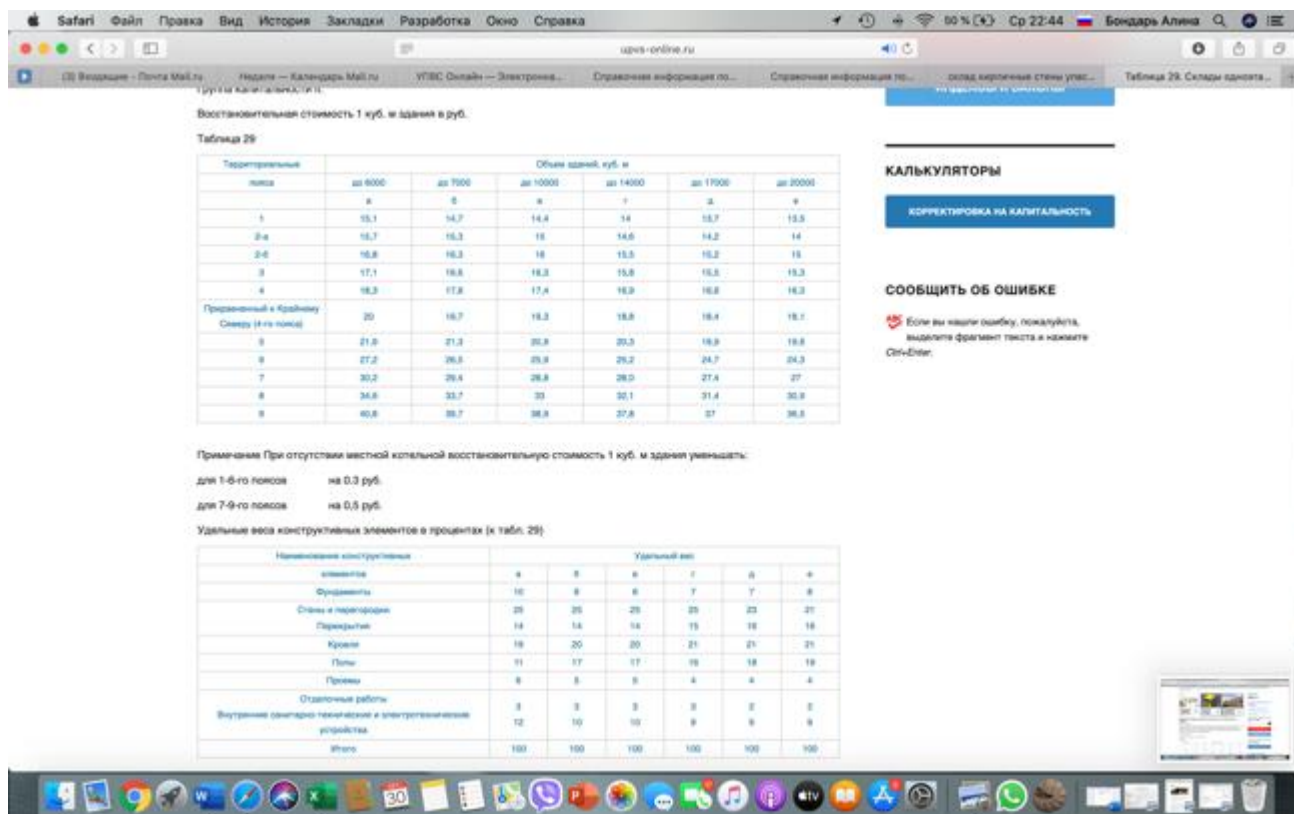
Характеристика зданий

Здание без подвалов с платформой, со встроенными котельными. Фундаменты бутовые, бетонные и бутобетонные. Стены и перегородки кирпичные. Покрытие железобетонное. Кровля рулонная или асбестоцементная. Полы асфальтовые, цементные и доски. Отделка — штукатурка и простая окраска. Стоплене центральное. Водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение и оборудование котельной.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Территориальные	Объем зданий, куб. м					
	до 5000	до 7000	до 10000	до 14000	до 17000	до 20000
Москва	4	8	9	9	8	9
1	10,1	14,7	14,4	19	10,7	13,3
2+4	10,7	10,3	10	14,0	14,2	14
2+5	10,8	10,3	10	15,5	10,2	10
3	17,1	10,6	10,3	10,8	10,5	10,3
4	10,3	17,8	17,4	10,0	10,0	10,0



Величина прибыли предпринимателя, принятая в расчетах, взята на основании данных статьи Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 3 квартал 2018г.⁵» в размере 19%.

Величина износа объектов оценки была рассчитана с использованием данных табл. 29 сборника №36 УПВС. Величина износа отдельных конструктивных элементов оцениваемых объектов определялась экспертно в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404 и ведомственными строительными нормами ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» введенными 01 июля 1987г, а также с использованием данных технического обследования объектов оценки, произведенного ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ» и материалов фотофиксации их состояния. Величина износа фундаментов и полов была определена диапазоном 60-81%, в расчетах принято среднее значение 70,5%. Величина износа стен принята равной верхней границе диапазона 61-70%.

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес	Процент износа, %	Износ, %
Фундаменты	10	70,5%	7,05
Стены и перегородки	25	70%	17,5
Перекрытия	14	100% ⁶	14
Кровля	19	100%	19
Полы	11	70,5%	7,755
Проемы	6	100%	6
Отделочные работы	3	100%	3
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	100%	12
Итого	100	-	86,305

5

<http://www.noroo.ru/files/publications/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20CC.%C2.%20D1%F2%E0%F2%FC%FF%20F0%E5%E7%F3%E6%FC%F2%E0%F2%FB%20EE%EF%F0%EE%F1%E0%203%EA%E2%202018%20F0%E5%E4.2.pdf>

⁶ 100% износа применяется в случае отсутствия элемента, либо в результате истечения срока службы элемента, требующего замены

10. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Использованные в отчёте методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

- затратный подход (нежилое строение №7) – 99 579 рублей
- затратный подход (нежилое строение №4) – 265 915 рублей

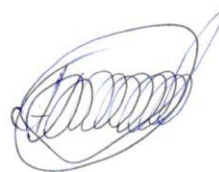
Использование трех подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Для устранения противоречия между результатами применяется процедура согласования результатов. Окончательная оценка стоимости объекта устанавливается после анализа соотношений между результатами, полученными разными подходами, исходя из того, какие подходы (методы) по мнению Оценщика наиболее применимы к данному объекту и в какой мере «идеология» каждого из них отражает мотивации потенциальных и типичных (гипотетических) продавцов и покупателей таких объектов с учетом состояния рыночной среды.

Учитывая, что определение стоимости объектов оценки производилось одним подходом – затратным, согласование результатов применения подходов к оценке не проводилось, т. е. затратному подходу присужден вес 100%.

Следовательно, в результате проведенных расчетов стоимость объекта оценки (с учетом НДС) на дату оценки составила:

Наименование объекта	Наименование подходов			Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Веса подходов	100%	0%	0%	
Нежилое строение 7 общей площадью 376,2 кв. м, кад. № 77:05:0004015:1088	99 579	не применялся	не применялся	99 579
Нежилое строение 4 общей площадью 1004,6 кв. м, кад. № 77:05:0004015:1087	265 915	не применялся	не применялся	265 915

Оценщик



/А.Ю. Бондарь

Директор ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»



/А.Н. Глазков

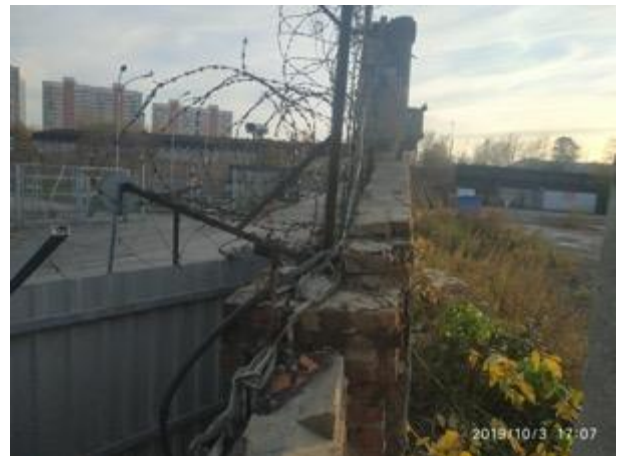
ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001, № 73-ФЗ в действующей редакции.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 07 ноября 2011 г. № 628);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Интернет-ресурсы по тематике оценки.

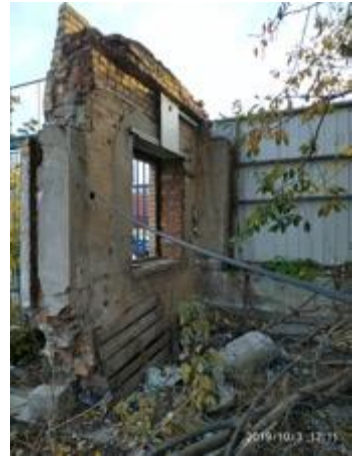
ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Фотографии

Строение 4



Строение 7









**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002292-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Бондарь Алине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

Выписка № 4129
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
Бондарь Алине Юрьевне

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что она является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

включен(а) в реестр оценщиков 22.09.2014 г.
за регистрационным № 0785.

Дата выдачи: 23.09.2014 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01/19/ГО-ОЦ № 1372108

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (в дальнейшем по тексту – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Ерциной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности № 09-0101/2019 от 18.12.2018г., с одной стороны, и Бондарь Алина Юрьевна (в дальнейшем по тексту – Страхователь), 14.09.1990 г.р. паспорт гражданина РФ: серия 0411 №023320, выдан 29.09.2010 Отделом УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор. Красноярск, адрес регистрации: г. Красноярск, ул. Урванцева, д. 6Д, кв.36, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №166 от «20» августа 2018г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,07%
6. Страховая премия	3 500,00 (Три тысячи пятьсот) рублей Оплачивается Страхователем одновременно на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «31» января 2019г.
7. Срок страхования	12 мес. с «11» февраля 2019 г. по «10» февраля 2020 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. Заявление-Анкета о страховании от «14» января 2019г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07
10. Страхователь	Бондарь Алина Юрьевна Адрес по месту регистрации (прописки): г. Красноярск, ул. Урванцева, д. 6Д, кв.36 Паспортные данные: серия 0411 №023320, выдан 29.09.2010 Отделом УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор. Красноярск, код подразделения 240-003 ИНН: 243904869619 Тел. 8-913-031-14-54
11. Дата выдачи полиса	«14» января 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

"Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности" от «20» августа 2018 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
 Директор Красноярского филиала
 ООО РСО «ЕВРОИНС»
 ОБЩЕСТВО
 С ОГРАНИЧЕННОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 «ЕВРОИНС»
 И.А. Ерциная



СТРАХОВАТЕЛЬ:

 А.Ю. Бондарь

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01/19/ТО-ОЦ №1512567

ООО РСО «ЕВРОИНС» (в дальнейшем по тексту – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №09-0101/2019 от 18.12.2018г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» (в дальнейшем по тексту – Страхователь), в лице генерального директора Глазкова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №125 от «30» апреля 2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,135%
6. Страховая премия	6 750,00 (Шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, оплачивается единовременно на расчетный счет Страховщика в срок до «21» июня 2019 г.
7. Срок страхования	12 мес. с «22» июня 2019 г. по «21» июня 2020 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен. Заявление-Анкета о страховании от «13» июня 2019г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07
10. Страхователь	ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» 143440, Московская обл., г. Красногорск, д. Путилково, ул. Новотушинская, д. 1, кв. 974 ИНН: 7714428500, КПП: 771401001, ОГРН: 1187746578172 Тел. +7 (977) 907-07-90, E-mail: cneo77msk@mail.ru
11. Дата выдачи полиса	«19» июня 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новых страховых продуктах, услуг, осуществлении Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «30» апреля 2019 г., получил.



Директор Красноярского филиала
 ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Еркина



Генеральный директор
 ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

А.Н. Глазков



ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ»

+7 (495) 248-01-78

info@trixpert.ru

www.trixpert.ru

109004, Россия, г. Москва, ул. Земляной Вал,
д. 64, стр. 2, этаж 3, помещение 1, комната 33

ИНН: 5045042497

КПП: 770901001

ОГРН: 1085045001403

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ»

Чуева Ю.Р.

«26» августа 2019 г.



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ



по результатам обследования технического
состояния зданий



Адрес объекта:

г. Москва Каширское шоссе, 47

Заказчик: Банк ЗЕНИТ

Исполнитель: ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ»

Москва 2019 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	3
1.1.	ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ	3
1.2.	НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	4
1.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИБОРОВ И ОБОРУДОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
1.4.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	5
1.5.	ПРОЦЕДУРА ОБСЛЕДОВАНИЯ	7
1.6.	ЗАЯВЛЕНИЕ	7
2.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ	8
2.1.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА	8
3.	ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	10
3.1.	ОБСЛЕДОВАНИЕ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ	10
3.1.1.	ОБСЛЕДОВАНИЕ СТЕН, ФУНДАМЕНТОВ	11
3.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ КОНСТРУКЦИЙ. ВЫВОДЫ. РЕКОМЕНДАЦИИ	19
4.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	20



1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ТРИАДА ЭКСПЕРТ»
Местонахождение организации	г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 64, стр. 2, этаж 3, помещение 1, комната 33
Заказчик	Банк ЗЕНИТ
Основание для проведения обследования	Договор оказания услуг № 05/08-2019
Адрес объекта	г. Москва Каширское шоссе, 47
Объект обследования	основные несущие конструкции здания
Задачи обследования	провести обследование конструкций зданий с кадастровыми номерами 77:050004015:1078 и 77:050004015:1088 (с откопкой не менее 6 шурфов), расположенных по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, владение 47, с целью установления факта наличия данных конструкций и определения их капитальности.
Время проведения обследования:	с 17 августа 2019 г. по 24 августа 2019 г.
Специалисты, проводившие обследование	<p>Прасолов Алексей Валентинович – инженер-эксперт ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ», стаж работы по специальности 37 лет, в том числе стаж экспертной работы по судебной строительно-технической экспертизе 5 лет. Квалификация подтверждена документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Диплом Г-1 № 382391 о присвоении квалификации инженер-строитель по специальности «Промышленное и гражданское строительство», выданный Московским институтом ж/д транспорта (МИИТ) рег.№ 1946 от 18.06.1980г.; - Удостоверение о повышении квалификации по программе «Проектирование зданий и сооружений», выдано АНО ДПО «Институт профессионального обучения промышленной безопасности» рег.№ 34П-122 от 02.02.2018г.; - Удостоверение о повышении квалификации по программе «Строительство зданий и сооружений гражданского и промышленного назначения», выдано АНО ДПО «Институт профессионального обучения промышленной безопасности» рег.№ 41БС-01/101 от 16.02.2018г.; - Член Национального реестра специалистов в области строительства (НОСТРОЙ) № С-77-142516 от 28.03.2018г.; - Член Палаты судебных экспертов имени Ю.Г.Корухова (СУДЭК) рег.№ 25201 от 16.04.2018г. <p>Скляров Николай Александрович - инженер – эксперт Диплом Астраханского инженерно-строительного института. Присвоенная квалификация – инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство» Стаж работы по специальности 14 лет из них 10 лет в строительной экспертизе. Квалификация подтверждена документами: Удостоверение о повышении квалификации №11/044-17/11079 по программе «Обеспечение безопасности зданий и сооружений, качество выполнения работ по подготовке конструктивных решений, обследованию конструкций» Волгоградский государственный технический университет Институт архитектуры и строительства (МРЦПКиА) Уведомление о включение сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования №П-077306.</p>
Представленные заказчиком документы	отсутствуют

1.2. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. "Градостроительный кодекс Российской Федерации".
2. Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
3. Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".
4. ГОСТ 26433.0-85. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения.
5. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
6. ГОСТ Р 21.1101-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства / Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии.
7. ГОСТ Р 54257-2010. Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст).
8. Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов (Утвержден Главной инспекцией Госархстройнадзора России 17 ноября 1993 года).
9. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.
10. СП 20.13330.2011 "Нагрузки и воздействия" (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85).
11. СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений» (Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*).
12. ГОСТ 22690-2015 «Бетоны. Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля».
13. СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» (Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87).
14. СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*).
15. СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» (Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003).
16. СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

1.3. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИБОРОВ И ОБОРУДОВАНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Фотоаппарат FUJIFILM FINEPIX T
- Рулетка измерительная FISCO 5м
- Линейка - 500 ГОСТ 427-75
- Дальномер лазерный RGK D100 (заводской № 293853)
- Тахеометр электронный ES (заводской № 11760177)
- Штангенциркуль ШЦ-I-125-0,1 ГОСТ 166-89
- Измеритель прочности бетона «Оникс-2.5»
- Ультразвуковой прибор «Поиск-2.6» (измеритель толщины защитного слоя бетона, контроль качества армирования железобетонных изделий)

Все измерения проведены согласно *ГОСТ 26433.0-85 Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения [1]*.

1.4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

(по СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений [2])

Обследование - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Критический дефект - дефект, при наличии которого использование продукции по назначению практически невозможно или недопустимо.

Значительный дефект - дефект, который, существенно влияет на использование продукции по назначению и (или) на ее долговечность; но не является критическим.

Повреждение - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Поверочный расчет - расчет существующей конструкции по действующим нормам проектирования с введением в расчет полученных в результате обследования или по проектной и исполнительной документации геометрических параметров конструкции, фактической прочности строительных материалов, действующих нагрузок, уточненной расчетной схемы с учетом имеющихся дефектов и повреждений.

Критерии оценки - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Нормативный уровень технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.).

Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Нормальная эксплуатация - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений

количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)

1.5. ПРОЦЕДУРА ОБСЛЕДОВАНИЯ

Состав работ по проведению технического обследования включает:

- общий осмотр объектов обследования, составление плана работ;
- визуальное обследование и выявление дефектов по внешним признакам, с необходимыми замерами и их фотофиксацией;
- инструментальное обследование;
- оценка категорий технического состояния несущих конструкций;
- составление ведомости дефектов конструкций с указанием степени износа конструкций;
- оценка надежности зданий и сооружений;
- выводы и рекомендации (для дальнейшей реконструкции объекта).

Визуальное обследование проводилось полностью всех несущих строительных конструкций.

Обследование проводилось при наличии фактической возможности, в случае отсутствия таковой, приведены обоснования невозможности проведения обследования отдельных конструктивных элементов и вытекающие из данного положения риски.

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ

Подписавшие данное Заключение специалисты компании ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ» (далее – Исполнитель) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Заключении, верны и соответствуют действительности.
2. Представители Исполнителя лично произвели осмотр объектов обследования.

3. Содержащиеся в Заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Исполнителю и ограничиваются лишь принятыми Исполнителем результатами обследования и существующими ограничительными условиями, являющимися частью настоящего Заключения.

4. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте обследования, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговых результатов обследования объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Заключении.

6. Приведенные в Заключении факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы, были собраны с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

7. Исполнитель гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе обследования, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

Обследуемые здания расположены по адресу: г. Москва Каширское шоссе, 47

Земельный участок имеет прямоугольную форму. На территории расположены

С севера территория граничит производственно-складским комплексом, набережной Москвы реки;

с востока проездом и прилегающим комплексом зданий АО «Центр управления непрофильными активами атомной отрасли» и топливной компанией «ТВЭЛ»;

с юга Каширским шоссе;

с запада комплексом зданий автомобильных дилерских центров и мастерских.

Климатический район – умеренный (Пв).

Температура наружного воздуха, 0С

-средняя температура января минус 7,40С

-средняя температура июля 17,90С

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98 – минус 36 0С; наиболее холодной однодневки- минус 32 0С по СП 131.13330.2012.

Количество осадков за год выпадает 644мм.

Зимой преобладают ветры южного направления летом северо-западного; средняя скорость ветра зимой 3.8м/сек; летом 3.1 м/сек.

Расчетное значение снеговой нагрузки на горизонтальной поверхности – 1,8 кПа (180 кгс/м²) (III район).

Нормативное значение ветрового давления – 0,23 кПа (23 кгс/м²) пр СП 20.13330.2011.

Тип местности В. Расчетная сейсмичность 5 баллов



Рис.1 Схема расположения земельного участка

ОПИСАНИЕ СТРОЕНИЯ И КОНСТРУКЦИЙ

Краткая характеристика здания (СТРОЕНИЕ4)

Адрес: Москва, р-н Москворечье - Сабурово, Каширское шоссе, д.47, стр.4

Номер кадастрового квартала: 77:05:0004015:1087

Назначение: нежилое

Год ввода в эксплуатацию: 1952

Количество этажей:1

Площадь, м2: 1003,6

Проектная организация (генпроектировщик): информация отсутствует

Строительная организация (генподрядчик): информация отсутствует

Степень огнестойкости: II
Материал наружных стен: кирпичные

Краткая характеристика здания (СТРОЕНИЕ7)

Адрес: Москва, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское шоссе, д.47, стр.7
Номер кадастрового квартала: 77:05:0004015:1088
Назначение: нежилое
Год ввода в эксплуатацию: 1959
Количество этажей: 1
Площадь, м²: 376,2
Проектная организация (генпроектировщик): информация отсутствует
Строительная организация (генподрядчик): информация отсутствует
Степень огнестойкости: II
Материал наружных стен: кирпичные

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

3.1. ОБСЛЕДОВАНИЕ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ

Осмотру подвергались несущие стены здания, фундаменты.

Обследование технического состояния объекта производилось в соответствии с нормативно-технической документацией.

Обследование несущих строительных конструкций выполнялось в несколько этапов:

подготовительный, при котором производилось ознакомление с объектом обследования, его конструктивными особенностями и режимами эксплуатации, подбор и анализ проектно-технической документации; составление программы работ на основе полученного от заказчика утвержденного технического задания;

предварительный, включающий в себя сплошное визуальное обследование конструкций здания и выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксацией на схемах;

детальное (инструментальное) обследование, включающее следующие работы:

анализ причин появления дефектов и повреждений в несущих конструкциях;

составление отчета с выводами по результатам обследования;

разработка рекомендаций по дальнейшей эксплуатации объекта.

По результатам проведенного обследования определено техническое состояние строительных конструкций здания в целом.

Рабочая и исполнительная документация на монтаж и демонтаж зданий отсутствует.

3.1.1. ОБСЛЕДОВАНИЕ СТЕН, ФУНДАМЕНТОВ

Обследование технического состояния объекта производилось в соответствии с нормативно-технической документацией.

Стены кирпичные, толщиной 250-380 мм, на цементно-песчаном растворе.

В процессе обследования существующих конструкций строения 4 специалистами установлено следующее:

-ориентировочный процент остатка от первоначального строения составляет 5-10% (см. фото 01-04);

-в оставшихся кирпичных стенах имеются дефекты и повреждения: выветривание цементно-песчаного раствора, шелушение глиняного кирпича, многочисленные трещины, потеря устойчивости (см. фото 01-04);

СТРОЕНИЕ 4



Фото01 Фрагмент стены (вид1)



Фото02 Фрагмент стены (вид2)

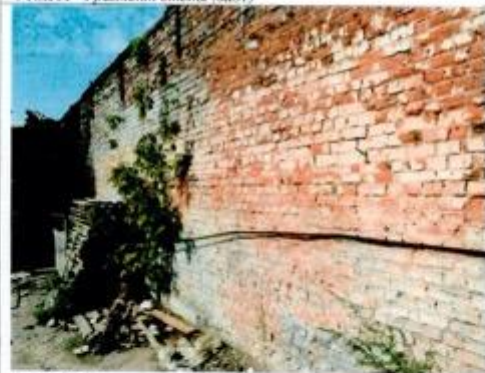


Фото03 Фрагмент стены (вид3)



Фото04 Фрагмент стены (вид4)

Фото01-04 Фрагмент стены

Далее была измерена прочность бетона, кирпича и цементно-песчаного раствора кирпичной кладки.

По ГОСТ 22690-2015 *Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля [5]*, была определена прочность кладки всех отобранных образцов (см. фото 05-10).

СТРОЕНИЕ 4



Фото05 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид1)



Фото06 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид2)



Фото07 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид3)



Фото08 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид4)



Фото09 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид5)

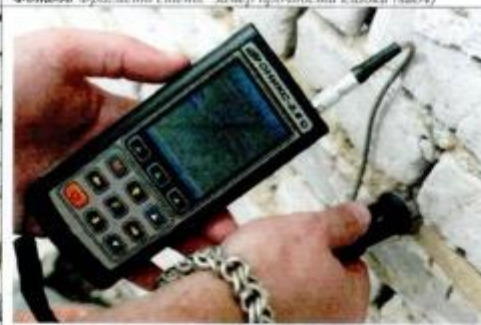


Фото10 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид6)

Фото05-10 Фрагменты стен. Замер прочности кладки

Для определения прочности, исходя из минимального размера образцов, был выбран метод ударного импульса (таблица 1, [5]). Измерения проводились электронным склерометром «Оникс 2,6». Результаты измерений занесены в таблицу 1 настоящего заключения. Полученные результаты являются оценочными, и служат для установления необходимости

проведения испытания этих же образцов другим неразрушающим методом, и построения градуированной зависимости.

Таблица 1 Измерение прочности кирпича

№ участка	фото	Количество измерений на образце	Среднее значение показаний прибора, кг/см ²	Среднее значение по прочности на сжатие, кг/см ²
1	06	8	77,1	75
2	07, 08	10	82,8	75

Таблица 2 Измерение прочности раствора

№ участка	фото	Количество измерений на образце	Среднее значение показаний прибора, кг/см ²	Среднее значение по прочности на сжатие, кг/см ²
1	05	8	47,1	50
2	10	10	55,3	50

Результаты измерений (неразрушающим методом) показали, что марка кирпича по прочности на сжатие соответствует **M75**, марка раствора **M50**.

Далее в непосредственной близости от несущих стен и противоположных от них направлениях, были выкопаны шурфы, произведен осмотр фундаментов, а также определены их прочностные характеристики (см. **фото 11-24**).

Специалистами была измерена прочность бетона фундаментов. По *ГОСТ 22690-2015 Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля [5]*, была определена прочность всех отобранных образцов (см. **фото 15-16, 19-20, 24**).



Фото 11 Шурф 1 (ш01)

Фото 12 Шурф 1 (ш02)

Фото 11-12 Шурф 1



Фото13 Шурф 2 (вид1)



Фото14 Шурф 2 (вид2)



Фото15 Шурф 2. Замер прочности бетона (вид3)



Фото16 Шурф 2. Замер прочности бетона (вид4)



Фото17 Шурф 3 (вид1)



Фото18 Шурф 3 (вид2)



Фото19 Шурф 3. Замер прочности бетона (вид3)



Фото20 Шурф 3. Замер прочности бетона (вид4)

Фото21-24 Шурф 2-3



Фото21 Шурф 4 (вид1)



Фото22 Шурф 4 (вид2)



Фото23 Шурф 4 (вид3)



Фото24 Шурф 4. Замер прочности бетона (вид4)

Фото21-24 Шурф 3-4

Таблица3 Измерение прочности бетона

№ участка	№ образца	Количество измерений на образце	Среднее значение показаний прибора, кг/см ²	Среднее значение по прочности на сжатие, кг/см ²
1	1	14	73,0	70,0
2	2	10	170,5	160,0
3	3	8	203,0	200,0
4	4	12	275,4	270,0

Таблица 4 Соотношение класса прочности бетона и средней прочности

Класс бетона по прочности на сжатие	Средняя прочность бетона данного класса, кгс/см ² , при коэффициенте вариации 13,5 %	Ближайшая марка бетона по прочности	Отклонение ближайшей марки бетона от средней прочности класса, %
B2	26,2	M25	- 4,6
B2,5	32,7	M35	+ 7,0
B3,5	45,8	M50	+ 9,1
B5	65,5	M75	+ 14,5
B7,5	98,2	M100	+ 1,8
B10	131,0	M150	+ 14,5
B12,5	163,7	M150	- 8,4
B15	196,5	M200	+ 1,8
B20	261,9	M250	- 4,5
B22,5	294,4	M300	+ 1,9

Результаты измерений (неразрушающим методом) показали (см. фото 21-24), что класс бетона по прочности на сжатие соответствует классу от **B5** до **B20**. Фундаменты частично разрушены, остаточный процент конструкций зданий составляет 80-90% (см. фото 21-24).

Строительные конструкции стен и фундаментов находятся в ограниченно-работоспособном состоянии.

СТРОЕНИЕ 7

Стены кирпичные, толщиной 250-380 мм, на цементно-песчаном растворе.

В процессе обследования существующих конструкций строения 4 специалистами установлено следующее:

-ориентировочный процент остатка от первоначального строения составляет 7-15% (см. фото 25-29);

-в оставшихся кирпичных стенах имеются дефекты и повреждения: выветривание цементно-песчаного раствора, шелушение глиняного кирпича, многочисленные трещины, потеря устойчивости (см. фото 25-29).



Фото25 Фрагмент стены (вид1)

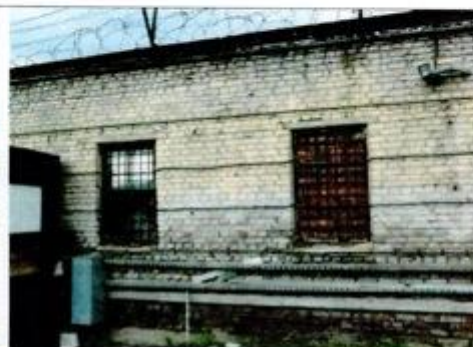


Фото26 Фрагмент стены (вид2)



Фото27 Фрагмент стены (вид3)



Фото28 Фрагмент стены (вид4)

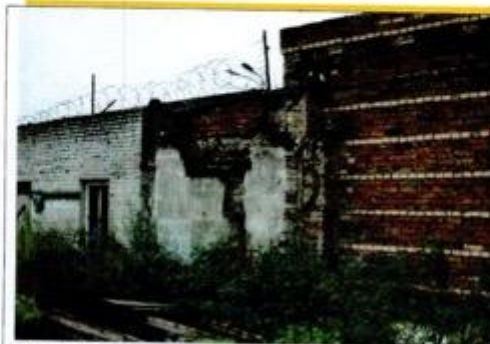


Фото29 Фрагмент стены (вид3)



Фото30 Фрагмент стены. Замер прочности кладки (вид6)

Фото25-30 Фрагменты стен

Далее была измерена прочность бетона, кирпича и цементно-песчаного раствора кирпичной кладки.

По *ГОСТ 22690-2015 Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля* [5], была определена прочность кладки всех отобранных образцов (см. **фото 05-10**).

Таблица5 Измерение прочности кирпича

№ участка	фото	Количество измерений на образце	Среднее значение показаний прибора, кг/см ²	Среднее значение по прочности на сжатие, кг/см ²
1	30	5	80,5	75

Таблица6 Измерение прочности раствора

№ участка	фото	Количество измерений на образце	Среднее значение показаний прибора, кг/см ²	Среднее значение по прочности на сжатие, кг/см ²
1	-	10	60,0	50

Результаты измерений (неразрушающим методом) показали, что марка кирпича по прочности на сжатие соответствует **M75**, марка раствора **M50**.

Далее в непосредственной близости от несущих стен и противоположных от них направлениях, были выкопаны шурфы, произведен осмотр фундаментов, а также определены их прочностные характеристики (см. **фото 31-37**).

Специалистами была измерена прочность бетона фундаментов. По *ГОСТ 22690-2015 Определение прочности механическими методами неразрушающего контроля* [5], была определена прочность всех отобранных образцов (см. **фото 38**).



Фото31 Шурф 5 (вид1)



Фото32 Шурф 5 (вид2)



Фото33 Шурф 5 (вид3)



Фото34 Шурф 5 (вид4)



Фото35 Шурф 6 (вид1)



Фото36 Шурф 6 (вид2)



Фото37 Шурф 6 (вид3)



Фото38 Шурф 6. Замер прочности бетона (вид4)

Фото35-38 Шурф 5-6

Таблица 7 Измерение прочности бетона

№ участка	№ образца	Количество измерений на образце	Среднее значение показаний прибора, кг/см ²	Среднее значение по прочности на сжатие, кг/см ²
1	1	12	210,0	200,0

Результаты измерений (неразрушающим методом) показали (см. фото 38), что класс бетона по прочности на сжатие соответствует классу В15. Фундаменты частично разрушены, остаточный процент конструкций здания составляет 80-90% (см. фото 31-38).

Строительные конструкции фундаментов и стен находятся в **ограниченно-работоспособном** состоянии.

3.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ КОНСТРУКЦИЙ. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.

Целью проведения обследования являлось определение технического состояния несущих строительных конструкций зданий 4 и 7, и оценки их эксплуатационной пригодности, процент физического износа и остатка.

Проведенное техническое обследование объекта, позволило установить вид дефектов, соответствие их нормативным требованиям и пригодность для дальнейшего использования по своему прямому назначению.

В ходе осмотра установлено, что здание 4 (номер кадастрового квартала: 77:05:0004015:1087) и здание 7 (номер кадастрового квартала: 77:05:0004015:1088) имеют остаточный процент строительных конструкций стен от 5 до 15%. Остаточный процент строительных конструкций фундаментов зданий 4 и 7 составляет **80-90%**.

Оставшиеся на площадке строительные конструкции стен зданий 4 и 7 находятся в **ограниченно-работоспособном** состоянии. Конструкции фундаментов зданий 4 и 7 находятся в **ограниченно-работоспособном** состоянии.

Инженера-эксперты ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ»

 Прасолов А.В.
 Скляров Н.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Листие			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д :	Всего разделов: _____
23.08.2019	№ 99/2019/279687234		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1087	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0004015		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2133561		
Адрес:	115409 Москва, р-н Москворечье-Сабурово, вл Каширское, д 47, строен 4		
Площадь, м²:	1003,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1952		
Год завершения строительства:	1952		
Кадастровая стоимость, руб.:	58152678,69		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел

На основании запроса от 21.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.08.2019 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I : ____	Всего разделов ____
23.08.2019 № 99/2019/2796/87234		
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1087
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0004015:26	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0004015:1702, 77:05:0004015:1709, 77:05:0004015:1696, 77:05:0004015:1707, 77:05:0004015:170 77:05:0004015:1706, 77:05:0004015:1708, 77:05:0004015:1698, 77:05:0004015:1699, 77:05:0004015:170 77:05:0004015:1700, 77:05:0004015:1697, 77:05:0004015:1704, 77:05:0004015:1705	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если выданные в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальны, неэквивалентные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Горожанин Дмитрий Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел

Заголовок		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
23.08.2019	№ 99/2019/279687234		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1087	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ФОРТЕКС", ИНН: 7716666193
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-05/087/2012-579 от 29.11.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1	вид:	Аренда : 1) этаж 1, помещение 7 - комната 1, назначение: СКЛАД, площадь 184, 3 кв.м(обременяется 184, 3 кв.м) 2) этаж 1, помещение 7 - комната 2, назначение: СКЛАД, площадь 14, 6 кв.м(обременяется 14, 6 кв.м) 3) этаж 1, помещение 9 - комната 1, назначение: СКЛАД, площадь 89, 1 кв.м(обременяется 89, 1 кв.м) 4) этаж 1, помещение 7 - комната 4, назначение: СКЛАД, площадь 13, 2 кв.м(обременяется 13, 2 кв.м.) 5) этаж 1, помещение 7 - комната 3, назначение: СКЛАД, площадь 5, 1 кв.м(обременяется 5, 1 кв.м)
		дата государственной регистрации:	29.05.2000
		номер государственной регистрации:	77-01/05-004/2000-1166
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.11.2002
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВТОГАЗОСИСТЕМЫ", ИНН: 7724195621
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ №22 от 01.11.1999, выданный орган: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ"	
	3.1.2	вид:	Ипотека, площадь: 1003, 6 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ
		дата государственной регистрации:	24.09.2009
		номер государственной регистрации:	77-77-05/087/2009-048
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 дней с даты государственной регистрации
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "СЕРВИС-ПРОФИ", ИНН: 7718568522	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.07.2009 с Обществом ограниченной ответственностью "СЕРВИС-ПРОФИ"		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Части		вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов		
23.08.2019 № 99/2019/279687234		Всего листов выписки			
Кадастровый номер		77:05:0004014:1087			
3.1.3	вид	Аренда:			
	дата государственной регистрации	13.04.2000			
	номер государственной регистрации	77-01/00-010/2000-21443			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	до 01.01.2003			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Закрытое акционерное общество "МОИЛ", ИНН: 7707055575			
основание государственной регистрации		ДОГОВОР АРЕНДЫ №26 от 01.01.2000, выданный орган: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ"			
3.1.4	вид	Аренда, часть здания по адресу: МОСКВА, ш. КАШИРСКОЕ, д.47, стр.41 (площадь: 474,1 кв. м) Реестровый номер объекта: 31695(4) 1) этаж 1, помещение 1 - комната 1, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 81,4 кв. м (обременяется 81,4 кв. м) 2) этаж 1, помещение 1 - комната 2, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 2,7 кв. м (обременяется 2,7 кв. м) 3) этаж 1, помещение 1 - комната 3, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 83,6 кв. м (обременяется 83,6 кв. м) 4) этаж 1, помещение 1 - комната 4, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 10,7 кв. м (обременяется 10,7 кв. м) 5) этаж 1, помещение 1 - комната 5, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 10,1 кв. м (обременяется 10,1 кв. м) 6) этаж 1, помещение 1 - комната 6, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 12,7 кв. м (обременяется 12,7 кв. м) 7) антресоль - комната 3, назначение: КАБИНЕТ, площадь 40,6 кв. м (обременяется 40,6 кв. м) 8) этаж 1, помещение 2 - комната 1, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 42,1 кв. м (обременяется 42,1 кв. м) 9) этаж 1, помещение 2 - комната 2, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 78,8 кв. м (обременяется 78,8 кв. м) 10) этаж 1, помещение 12 - комната 1, назначение: СКЛАД, площадь 21,9 кв. м (обременяется 21,9 кв. м) 11) этаж 1, помещение 12 - комната 2, назначение: СКЛАД, площадь 12,1 кв. м (обременяется 12,1 кв. м) 12) антресоль - комната 1, назначение: КАБИНЕТ, площадь 22,8 кв. м (обременяется 22,8 кв. м) 13) антресоль - комната 2, назначение: КАБИНЕТ, площадь 8,1 кв. м (обременяется 8,1 кв. м) 14) этаж 1, помещение 1 - комната 7, назначение: ПРОИЗВОДСТВО, площадь 46,5 кв. м (обременяется 46,5 кв. м)			
	дата государственной регистрации	13.07.2000			
	номер государственной регистрации	77-01/00-010/2000-34522			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	3 года с момента государственной регистрации			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СЕРВИС ЦЕНТР АЛАРМ 6", ИНН: 7716155840			
	основание государственной регистрации		ДОГОВОР АРЕНДЫ номер: 28 Б от: "1" января 2000 г		
	3.1.5	вид	Ипотека, площадью: 1003,6 кв. м ВСЬ ОБЪЕКТ		
		дата государственной регистрации	28.04.2009		
		номер государственной регистрации	77:05:039/2009-227		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "СЕРВИС-ПРОФИ", ИНН: 7718568522		
		основание государственной регистрации		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2008 № 4/2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "ТЭМСИ"	
		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
	полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

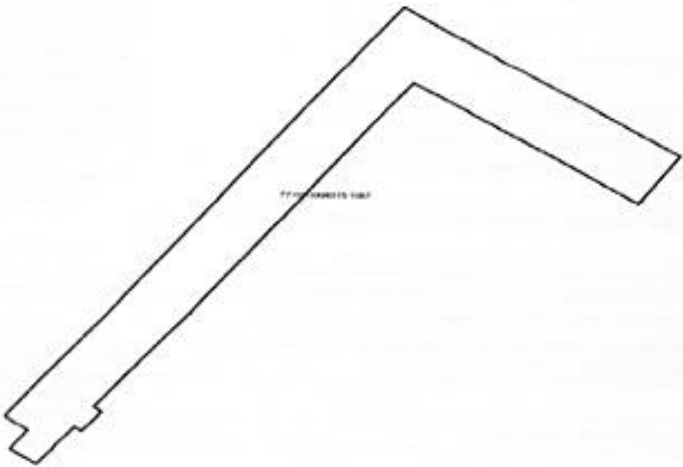
М.П.

Лист № _____ Раздела 2				Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
23.08.2019 № 99/2019/279687234									
Кадастровый номер:				77:05-0004015:1087					
3.1.6.	вид:	Аренда : 1) этаж 1, помещение 3 - комната 1, назначение: СКЛАД площадь 35, 5 кв.м(обременяется 35, 5 кв.м.)							
	дата государственной регистрации:	18.04.2000							
	номер государственной регистрации:	77-01/05-004/2000-5К3							
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.02.2003							
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИНТЕРУС", ИНН 7724205284							
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ №29.Б от 01.02.2000, выданный ор АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ"							
5.	Закладные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют						
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют						
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют						
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:								
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют						
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют						
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись			инициалы, фамилия			

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел

Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.08.2019 № 99/2019/279687234			
Кадастровый номер		77:05-0004015:1087	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов _____		Всего листов выписки _____
23.08.2019 № 99/2019/279687234						
Кадастровый номер				77:05:0004015:1087		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота,	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	-2493.04	11383.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-2497.37	11389.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-2504	11399.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-2507.35	11404.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-2519.3	11422.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-2527.68	11416.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-2506.79	11384.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-2565.51	11340.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-2566.31	11341.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-2569.9	11339.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	-2569.13	11338.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	-2576	11332.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	-2573.36	11329.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
МП						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел :

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов _____		Всего листов выписки _____
23.08.2019 № 99/2019/279687234						
Кадастровый номер				77:05:0004015:1087		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота,	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
14	-2569.82	11331.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	-2567.36	11328.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-2493.04	11383.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия
МП						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
23.08.2019 № 99/2019/279687234			
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1087	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона № _____

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел:

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____			
23.08.2019 № 99/2019/279687234						
Кадастровый номер:			77:05:0004015:1087			

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0004015:1702	Этаж № 1	2133561/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	217,2
2	77:05:0004015:1709	Антресоли № 1	2133561/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4,5
3	77:05:0004015:1696	Этаж № 1	2133561/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	247,7
4	77:05:0004015:1707	Этаж № 1	2133561/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	52,3
5	77:05:0004015:1701	Этаж № 1	2133561/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	32,6
6	77:05:0004015:1706	Этаж № 1	2133561/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6,8
7	77:05:0004015:1708	Антресоли № 1	2133561/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	71,5
8	77:05:0004015:1698	Этаж № 1	2133561/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35,5
9	77:05:0004015:1699	Этаж № 1	2133561/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43,2
10	77:05:0004015:1703	Этаж № 1	2133561/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2,5
11	77:05:0004015:1700	Этаж № 1	2133561/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43
12	77:05:0004015:1697	Этаж № 1	2133561/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	120,9
13	77:05:0004015:1704	Этаж № 1	2133561/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	89,1
14	77:05:0004015:1705	Этаж № 1	2133561/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	16,8

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____
23.08.2019 № 99/2019/279687328		
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1088
Номер кадастрового квартала:	77:05:0004015	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2133564	
Адрес:	115409 Москва, р-н Москворечье-Сабурово, п Каширское, д 47, строен 7	
Площадь, м²:	376.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1959	
Год завершения строительства:	1959	
Кадастровая стоимость, руб.:	10004884.76	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 21.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>Д</u>	Всего листов раздела <u>Д</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
23.08.2019 № 99/2019/279687328		
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1088
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.05.0004015.29	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0004015:1714, 77:05:0004015:1713, 77:05:0004015:1715, 77:05:0004015:1711, 77:05:0004015:1717, 77:05:0004015:1710	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальны, неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Горожанин Дмитрий Владимирович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист


Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
23.08.2019	№ 99/2019/279687328		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		77-05-0004015-1088	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ФОРТЕКС", ИНН 7716666193	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 77-77-05/087/2012-576 от 29.11.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1	вид:	Ипотека, площадью: 376,2 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ : 1) этаж 1, помещение 2 - комната 1, назначение: ГАРАЖ, площадь 83,9 кв.м(обременяется 83,9 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 4 - комната 2, назначение: ГАРАЖ, площадь 43,1 кв.м(обременяется 43,1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 1, назначение: ГАРАЖ, площадь 41,4 кв.м(обременяется 41,4 кв.м.)	
	дата государственной регистрации:	28.04.2009	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/039/2009-229	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЕРВИС-ПРОФИ", ИНН 7718568522	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.12.2008 № 4/2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "ТЭМСИ"	
3.1.2	вид:	Ипотека, площадью: 376,2 кв.м ВСЕЬ ОБЪЕКТ : 1) этаж 1, помещение 2 - комната 1, назначение: ГАРАЖ, площадь 83,9 кв.м(обременяется 83,9 кв.м.) 2) этаж 1, помещение 4 - комната 2, назначение: ГАРАЖ, площадь 43,1 кв.м(обременяется 43,1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 1, назначение: ГАРАЖ, площадь 41,4 кв.м(обременяется 41,4 кв.м.)	
	дата государственной регистрации:	24.09.2009	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/087/2009-049	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	10 дней с даты государственной регистрации	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЕРВИС-ПРОФИ", ИНН 7718568522	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.07.2009 с Обществом с ограниченной ответственностью "СЕРВИС-ПРОФИ"	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Статус			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
23.08.2019 № 99/2019/279687328		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		77:05:0004015:1088	
3.1.3.	вид	Аренда: 1) этаж 1, помещение 2 - комната 1; назначение: ГАРАЖ площадь 83,9 кв м (обременяется 83,9 кв м) 2) этаж 1, помещение 4 - комната 2; назначение: ГАРАЖ площадь 43,1 кв м (обременяется 43,1 кв м) 3) этаж 1, помещение 4 - комната 1; назначение: ГАРАЖ площадь 41,4 кв м (обременяется 41,4 кв м)	
	дата государственной регистрации:	14.03.2000	
	номер государственной регистрации:	77-01/05-004/2000-324	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.10.2002	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Стребежен Алексей Валерьевич	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ №21 от 01.10.1999, выданный орг: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ОТКРЫТОГО ТИПА "ПЕРВЫЙ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЙ ТРЕСТ"	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Цдание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.08.2019 № 99/2019/279687328			
Кадастровый номер		77:05:0004015:1088	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел:

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		
23.08.2019 № 99/2019/279687328		Всего листов выписки: <u> </u>				
Кадастровый номер:			77:05:0004015:1088			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота,	
	X	Y			III	II2
1	2	3	4	5	6	7
1	-2682.49	11461.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-2678.05	11455.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-2653.47	11472.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-2633.98	11485.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-2636.27	11489.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-2630.49	11493.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-2632.84	11496.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-2682.49	11461.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел:

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		
23.08.2019 № 99/2019/279687328		Всего листов выписки: <u> </u>				
Кадастровый номер:			77:05:0004015:1088			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		III	II2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Наиме						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
23.08.2019 № 99/2019/279687328						
Кадастровый номер				77:05:0004015:1088		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0004015:1714	Этаж № 1	2133564/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72.3
2	77:05:0004015:1713	Этаж № 1	2133564/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	80.1
3	77:05:0004015:1715	Этаж № 1	2133564/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.6
4	77:05:0004015:1711	Этаж № 1	2133564/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	83.6
5	77:05:0004015:1712	Этаж № 1	2133564/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	85.8
6	77:05:0004015:1710	Этаж № 1	2133564/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.8
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.